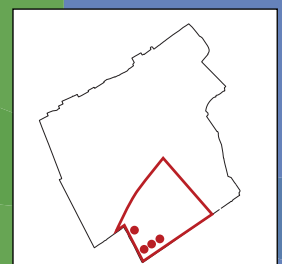




Sion - 't Haantje

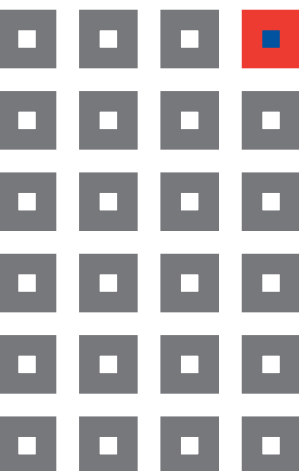
“Uitwerkingsplan Sion - Deelplan 11, 15 b, 17, 18 en 19”



Gemeente Rijswijk

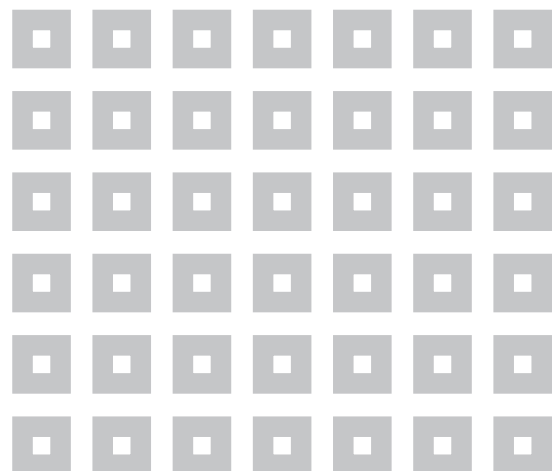
Bestemmingsplan "Sion - 't Haantje" - Uitwerkingsplan "Sion - Deelplan 11, 15b, 17, 18 en 19"

Vastgesteld



Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding van de geometrische plaatsbepaling



werknummer: 318.423.10

datum: januari 2017

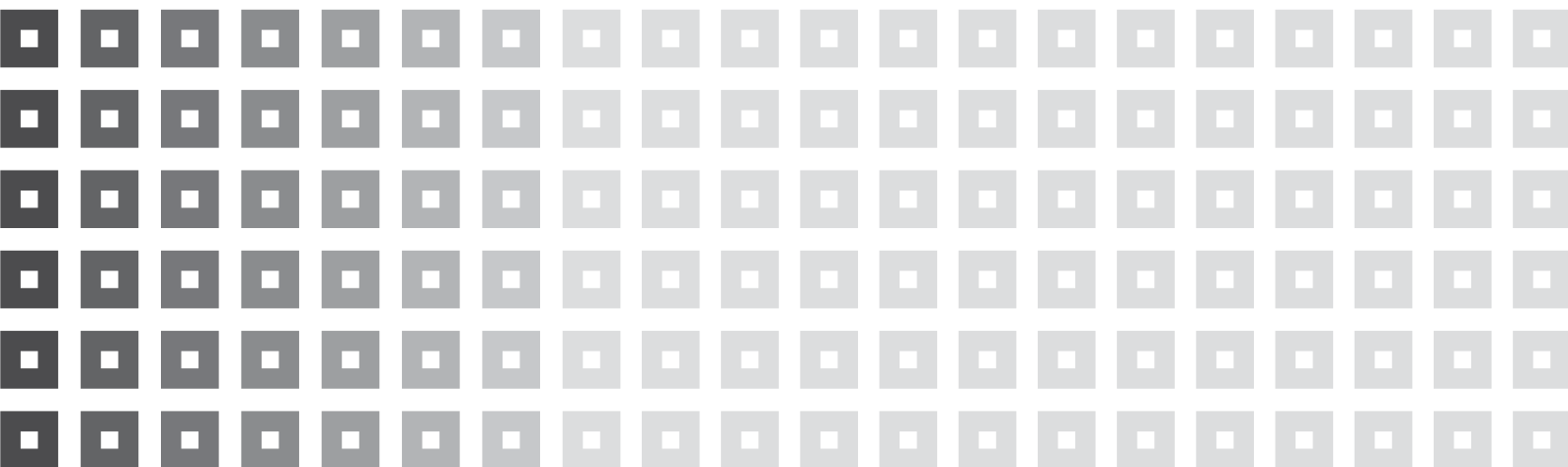
bestand: J:\318\423\10\3.Projectresultaat\c. vaststelling

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Concept-ontwerp	4 mei 2015
Ontwerp	18 mei 2015
<i>Ter inzage legging</i>	19 juni 2015 - 30 juli 2015
Vaststelling	januari 2017

KuiperCompagnons BV

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam



Inhoudsopgave van de toelichting

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Bij het plan behorende stukken	1
1.4	Samenhang tussen de diverse planologische procedures	2
2	Beschrijving plangebied	5
2.1	Het plan RijswijkBuiten	5
2.2	Deelplan 11, 15b, 17, 18 en 19	5
3	Wettelijk kader en beleidskader	13
3.1	Het uitwerkingsplan als deel van het bestemmingsplan	13
3.2	Procedurele aspecten	13
4	Omgevingsaspecten	15
4.1	Algemeen	15
4.2	Milieueffectrapportage	15
4.3	Luchtkwaliteit	15
4.4	Geluid	15
4.5	Bodem	16
4.6	Externe veiligheid	16
4.7	Bedrijven en milieuzonering	22
4.8	Water	24
4.9	Natuur en ecologie	24
4.10	Cultuurhistorie en archeologie	26
4.11	Geur	28
4.12	Duurzaamheid	28
4.13	Overige aspecten	28
5	Uitvoerbaarheid	29
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
5.2	Economische uitvoerbaarheid	29

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1: Bestemming “Wonen – Uit te werken 1” uit het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, eerste herziening”
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, eerste herziening” – Uitwerkingsplan “Sion – Deelplan 11, 15b, 17, 18 en 19”, KuiperCompagnons, d.d. mei 2015
- Bijlage 3: Archeologisch onderzoek; tussenrapportages, gemeente Rijswijk
- Bijlage 4: DPL Sion, november 2011
- Bijlage 5: Nota van zienswijzen Uitwerkingsplan “Sion – Deelplan 11, 15b, 17, 18 en 19”, gemeente Rijswijk, d.d. 18 januari 2017



Afbeelding 1.1: globale begrenzing plangebied ten opzichte van de verbeelding van het moederplan "Sion – 't Haantje, eerste herziening", waarop de begrenzing van het onderhavige uitwerkingsplan aangegeven is.



Afbeelding 1.2: globale ligging en begrenzing plangebied (bron luchtfoto: Google maps)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het zuiden van Rijswijk wordt een groot woon-/werkgebied ontwikkeld: RijswijkBuiten (voorheen Rijswijk-Zuid). Hiertoe is in september 2011 het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” vastgesteld, dat op 27 november 2013 onherroepelijk in werking is getreden. Dit plan geeft de juridisch-planologische basis voor de ontwikkeling van de eerste twee deelgebieden van RijswijkBuiten: Sion en ’t Haantje. In het plan zijn aan grote delen van het te ontwikkelen gebied, uit te werken bestemmingen toegekend.

Als gevolg van nieuwe inzichten, recente ontwikkelingen en enkele geconstateerde omissies is het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” in 2014 vervangen door het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, eerste herziening”, dat op 30 september 2014 is vastgesteld. De uit te werken bestemmingen zijn daarin grotendeels gehandhaafd. Daar mag pas worden gebouwd als dat past binnen een door burgemeester en wethouders vastgesteld (ontwerp)uitwerkingsplan.

Het voorliggende uitwerkingsplan heeft betrekking op de bouw van maximaal 255 woningen, verspreid over deelplan 11, 15b, 17, 18 en 19, aan de zuid- en westzijde van het deelgebied Sion. Om voor deze woningen omgevingsvergunningen voor de bouw te kunnen verkrijgen, is een juridisch-planologische grondslag nodig. Het voorliggende uitwerkingsplan biedt een juridisch-planologisch kader voor deze vergunningen en dus voor de bouw van de woningen.

Ook worden in dit uitwerkingsplan enkele ondergeschikte wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, eerste herziening” doorgevoerd. Hierop wordt verderop in deze toelichting nader ingegaan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het uitwerkingsplan “Sion - Deelplan 11, 15b, 17, 18 en 19” is gelegen aan de zuidzijde van de kern Rijswijk, binnen het nieuw te ontwikkelen woongebied RijswijkBuiten. Deelplan 11 is gelegen aan de noordwestzijde van deelgebied Sion, ingeklemd tussen de afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI) aan de oostzijde en de Laan van Sion aan de westzijde. Deelplan 15b, 17, 18 en 19 zijn gelegen aan de zuidzijde van Sion, direct achter de bestaande (tuinders)woningen aan de Sionsweg.

Op afbeelding 1.1, 1.2 en 1.3 is de globale ligging van het plangebied van dit uitwerkingsplan weergegeven.

1.3. Bij het plan behorende stukken

Het uitwerkingsplan “Sion – Deelplan 11, 15b, 17, 18 en 19” bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemmingen zijn geometrisch bepaald. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrisch bepaalde bestemmingen en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.



Afbeelding 1.3: ligging deelplan 11, 15b, 17, 18 en 19 in Sion, waarbij de plangrens van dit uitwerkingsplan rood is omkaderd.

1.4 Samenhang tussen de diverse planologische procedures

Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling van RijswijkBuiten zijn en worden verschillende planologische procedures doorlopen. Basisuitgangspunt voor alle procedures is het Masterplan Rijswijk-Zuid uit 2009. Op basis daarvan is allereerst een projectbesluit¹ genomen voor het voorbelasten van de gronden die als eerste ontwikkeld zouden worden. Daarna is het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje”² opgesteld waarbinnen zoals gezegd diverse uit te werken bestemmingen zijn opgenomen. In het kader van het projectbesluit en het bestemmingsplan is een MER-procedure doorlopen. Het MER maakt deel uit van het projectbesluit en het bestemmingsplan.

Vanwege nieuwe inzichten, recente ontwikkelingen en enkele geconstateerde omissies is het vastgestelde en onherroepelijk in werking getreden bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” in 2014 op bepaalde punten herzien en vervangen door het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, eerste herziening”, dat op 30 september 2014 is vastgesteld. Het voorliggende plangebied wordt dan ook uitgewerkt op basis van dit vastgestelde (en ter plaatse vigerende) bestemmingsplan.

Het voorliggende uitwerkingsplan is concreet bedoeld voor de bouw van maximaal 255 woningen in deelplan 11, 15b, 17, 18 en 19. Naast het onderhavige uitwerkingsplan zijn en worden er voor RijswijkBuiten thans nog diverse andere uitwerkingsplannen en uitwerkings-/wijzigingsplannen opgesteld en in procedure gebracht.

¹ “Voorbelasten 1^e fase Sion”, vastgesteld 17 mei 2011

² Vastgesteld 27 september 2011, onherroepelijk per 27 november 2013

Bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, eerste herziening” – Uitwerkingsplan “Sion – Deelplan 11, 15b, 17, 18 en 19”

*Toelichting
Vastgesteld*

2 Beschrijving plangebied

2.1 Het plan RijswijkBuiten

Rijswijk-Zuid, een gebied van 240 hectare, fungeerde in de oorspronkelijke situatie als 'bufferzone' tussen Rijswijk en Delft. Het gebied kenmerkt zich door (voormalige) glastuinbouw en weidegronden. Daarnaast waren diverse (tuinders)woningen aanwezig en kleinschalige bedrijvigheid, onder meer ter plaatse van het plangebied aan de Spieringswetering.

Rijswijk-Zuid wordt getransformeerd naar een woon-/werkgebied, "RijswijkBuiten", met een groenstedelijk woonmilieu. Duurzaamheid is in het ontwerp het leidende principe. In het totale plangebied RijswijkBuiten zijn maximaal 4250 woningen gepland, waarvan maximaal 3400 woningen zullen worden gerealiseerd binnen de eerste twee deelgebieden Sion en 't Haantje, waarvan het onderhavige plangebied deel uitmaakt.

In RijswijkBuiten wordt daarnaast de groenstructuur versterkt (onder andere in de Zwethzone) en wordt een nieuw watersysteem gerealiseerd. De ontsluiting van RijswijkBuiten vindt primair plaats over de Prinses Beatrixlaan en daarnaast over een lusvormige weg in Sion, de Laan van Sion / Terras van Sion en over de Laan van 't Haantje; de oost-west-georiënteerde weg in 't Haantje. Ook worden diverse nieuwe (regionale) fietsverbindingen gerealiseerd.

In RijswijkBuiten staan diverse bestaande (tuinders)woningen. Het stedenbouwkundig ontwerp voor RijswijkBuiten gaat uit van het zoveel mogelijk respecteren van de bestaande (historische) structuren, zoals bijvoorbeeld de Spieringswetering(weg) en Sionsweg, waaraan delen van het plangebied zijn gelegen.

2.2 Deelplan 11, 15b, 17, 18 en 19

2.2.1 Bestaande situatie

In het plangebied bevonden zich voorheen diverse kassencomplexen met bijbehorende bedrijfsbebouwing. Deze bebouwing is de afgelopen jaren grotendeels gesloopt, waarna de gronden bouwrijp zijn gemaakt. Afbeelding 2.2 toont een weergave van de situatie zoals deze in april 2014 aanwezig was. Binnen deelplan 11 zijn enkele bestaande (tuinders)woningen aanwezig. Deze woningen worden gehandhaafd en op zorgvuldige wijze ingepast in het nieuwe woongebied. De bestaande woningen zijn buiten het voorliggende uitwerkingsplan gelaten.

2.2.2 Toekomstige situatie

Deelplan 11

Langs de oude linten, waaronder de Sionsweg, staat een aantal bestaande tuinderswoningen. Enkele van deze tuinderswoningen zijn gelegen binnen deelplan 11. Deze woningen zullen in het nieuwe woongebied worden ingepast en zijn richtinggevend voor het karakter van deelplan 11. De bestaande tuinderswoningen kennen een gevarieerd beeld van vrijstaande woningen, met een verscheidenheid in vormgeving en materiaal- en kleurgebruik. De toekomstige bebouwing binnen deelplan 11 sluit hierbij aan.



Afbeelding 2.2: situatie zoals deze in april 2014 was (Bron: KuiperCompagnons).

Binnen deelplan 11 worden in totaal 27 woningen mogelijk gemaakt. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen, die als vrije kavels worden uitgegeven. Tevens wordt er enkele korte rijen met aaneengebouwde woningen voorzien. De woningen worden vanuit het binnengebied ontsloten, maar zijn tevens georiënteerd op de Laan van Sion. Dit moet duidelijk herkenbaar zijn in de gevel. De bebouwing volgt het verloop van de singel, waarbij de bouwvolumes evenwijdig staan of juist gestaffeld. In beide gevallen zijn verspringingen wenselijk, waardoor variatie in diepte van de voortuinen ontstaat. Belangrijk is dat de zijdelingse afstand tussen de woningen voldoende is om de openheid naar het achterliggende gebied te behouden. Voortuinen hebben een minimale diepte van 3 meter (bij voorkeur meer), waardoor een beeld van groene, diepe siertuinen zal ontstaan, aansluitend bij het bestaande, groene en landelijke karakter van het lint.

De bestaande woonbebouwing en de kenmerken daarvan zijn richtinggevend voor de beoogde nieuwe woningbouw. Dat betekent dat woningen in principe worden uitgevoerd in één of twee bouwlagen met een kap, met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Variatie in kapvorm en -richting, nok- en goothoogte, kleurgebruik en materialisering komt de gewenste verscheidenheid in dit gebied ten goede. Deze vrijheid vraagt in de begeleiding van de bouwplannen om goede afstemming met de aangrenzende kavels.

Deelplan 15b

In dit deelplan zijn vrijstaande woningen voorzien, die in samenhang met de bestaande tuinderswoningen langs de Sionsweg ontwikkeld worden. De verkaveling gaat uit van 6 vrijstaande woningen. Voor de percelen in deelplan 15b worden kavelspasoorten opgesteld. Deze kavelspasoorten worden meegegeven aan de kopers van de kavels. De kopers vinden daarin, aan welke voorwaarden de nieuw te bouwen woning moet voldoen. In de kavelspasoorten is de karakteristiek van de bebouwing per kavel vastgelegd in zogenaamde bouwveloppen. Deze bouwveloppen geven aan binnen welke kaders de woningen mogen worden gerealiseerd. Er dient een afwisselend straatbeeld met groene voortuinen te worden gerealiseerd. Bovendien dient een zekere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aangehouden te worden. Hierdoor worden doorzichten op de achterliggende singel gewaarborgd en ontstaat een open bebouwingsstructuur.

Deelplan 17

Deelplan 17 vormt een bijzonder deelgebied binnen Sion en biedt ruimte aan collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). De beheervereniging waarin de toekomstige bewoners zich verenigen is de opdrachtgever van het project. De toekomstige bewoners zorgen gezamenlijk voor realisatie en duurzame exploitatie, mede door collectief eigenaarschap van de (semi-) openbare ruimte tussen en om de woningen. Naast het collectieve element ligt de kracht van het project in de keuze en ambitie voor de thema's ecologie, stadslandbouw en een landgoedsetting. De (semi-)openbare ruimte tussen de woningen wordt door de toekomstige bewoners beheerd en biedt ruimte voor stadslandbouw (zie ook afbeelding 2.4).

Binnen deelplan 17 worden maximaal 54 woningen mogelijk gemaakt. De bebouwing bestaat zowel uit grondgebonden als gestapelde woningen. Aan de rand van het gebied zijn korte rijen aaneengebouwde woningen gepositioneerd, direct gelegen aan het water. De rijwoningen worden uitgevoerd in twee of drie bouwlagen, al dan niet met (lessenaars)kap (zie afbeelding 5). Naast de rijwoningen zijn er twee 'boerderijen' voorzien, die feitelijk ruimte bieden aan 8 rug-aan-rugwoningen. Iedere boerderij voorziet in vier hoekwoningen, geschakeld in een kwadrant. De boerderijwoningen worden uitgevoerd in 3 bouwlagen, die volledig zijn ondergebracht in een kapconstructie die tot op maaiveld reikt (zie afbeelding 2.4 en 2.5).

Tot slot wordt binnen deelplan 17 een appartementencomplex voorzien. Het complex wordt uitgevoerd in drie bouwlagen met kap en sluit in maat, schaal en architectuur zoveel mogelijk aan bij de overige bebouwing binnen deelplan 17.



Afbeelding 2.4: impressie toekomstig woongebied deelplan 17



Afbeelding 2.5: beeldimpressie rijwoningen (links) en boerderijwoningen (rechts).

Openbare ruimte

De openbare ruimte komt in het beheer van de bewoners, waarbij veel ruimte is voor stadslandbouw. Stadslandbouw is de productie van voedsel in en rond de stad. Hoewel het hierbij vaak gaat om het verweven van de bestaande stad met landbouw, draait het in deelplan 17 om het verweven van de bestaande landbouw met de stad. De locatie Buitenplaats Sion diende reeds in de Romeinse tijd als voedselcentrum voor de stad en daarnaast liggen hier de wortels van de Westlandse tuinbouwcultuur. Deze principes worden in deelplan 17 in stand gehouden en gecombineerd met wonen in een groene omgeving, dichtbij de stad.

Parkeren

Het parkeren binnen deelplan 17 wordt volledig opgelost in de openbare ruimte. Het woongebied wordt volledig autovrij ingericht, waardoor aan de zuidzijde van het woongebied ruimte ontstaat voor een collectieve parkeervoorziening.

Deelplan 18 en 19

Deze deelgebieden maken deel uit van het zogenaamde 'Eilandenrijk boezemwater'. Het boezemwater in Sion is niet zomaar water, het is vaarwater met een open verbinding naar de omgeving. Om die reden is het boezemwater in het ontwikkelingsplan aangemerkt als belangrijke drager van de ruimtelijke structuur. Binnen het Eilandenrijk wordt gestreefd naar een afwisseling in bebouwingstypologie en verkavelingsopzet tussen de verschillende eilanden. Woningen langs de watergang kunnen met hun voorkant naar het water worden gesitueerd, maar ook kunnen woningen met hun achter- of zijkant naar het water worden gericht. De oevers zijn overwegend privaat.

2.2.3 Juridische regeling

Uitwerkingen

In dit uitwerkingsplan wordt toepassing gegeven aan de uitwerkingsverplichtingen uit het moederplan "Sion – 't Haantje, eerste herziening". De gronden ter plaatse van deelplan 11, 15b, 17, 18 en 19 (bestemming "Wonen – Uit te werken – 1") worden op grond van artikel 19 uitgewerkt naar de bestemmingen "Water" en "Woongebied".

De uitwerkingsopdracht en het kader waarbinnen de uitwerking dient plaats te vinden, zijn gegeven in de regels van het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, eerste herziening". Zoals in hoofdstuk 3 nader wordt toegelicht, geldt dat de regels van het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, eerste herziening" ook van toepassing zijn op het onderhavige uitwerkingsplan. De

artikelen “Water”, “Wonen – 1”, “Waterstaat – Waterkering” en “Waarde – Archeologie” zijn in dit uitwerkingsplan integraal overgenomen uit het moederplan. De bestemming “Woongebied” is gewijzigd overgenomen. Hierna worden de artikelen afzonderlijk toegelicht. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. De overige regels van het plan “Sion – ’t Haantje, eerste herziening” zijn van overeenkomstige toepassing en worden niet (nog eens) met dit uitwerkingsplan in procedure gebracht.

Opgenomen bestemmingen en aanduidingen

De volgende bestemmingen en aanduidingen zijn opgenomen in het voorliggende uitwerkingsplan.

“Water”

Voor diverse bestaande dan wel toekomstige watergangen in het plangebied is de bestemming “Water” opgenomen. De ligging van deze watergangen is definitief, waardoor deze van een eindbestemming zijn voorzien. De bestemming “Water” is inhoudelijk één-op-één overgenomen uit het moederplan “Sion – ’t Haante, eerste herziening”.

“Wonen – 1”

Deze bestemming is opgenomen voor de enkele reststroken grenzend aan de percelen Pastoor Verburchweg 7 en 9 (bestaande woningen). Deze percelen (met te handhaven woningen) zijn in het geldende bestemmingplan “Sion – ’t Haantje, eerste herziening” voorzien van de bestemming “Wonen – 1”, het voorliggende uitwerkingsplan sluit hierop aan. De perceelsgrenzen zijn echter iets gewijzigd waardoor de reststroken nu bij de bestaande woningen kunnen worden getrokken. De bestemming “Wonen – 1” is inhoudelijk één-op-één overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Wel is de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – bebouwing uitgesloten’ opgenomen voor de boezemkade. Ter plaatse van deze gronden is het niet toegestaan bebouwing op te richten.

“Woongebied”

Aan de uit te werken woongebieden is in dit uitwerkingsplan de globale eindbestemming “Woongebied” toegekend, waarmee aan deze gronden een rechtstreekse (maar globale) bouwtitel wordt toegekend.

De eindbestemming “Woongebied” is globaal van aard, maar is gestoeld op schetsverkenningen die voor het gebied zijn opgesteld. Op basis van die schetsverkenningen is bepaald hoeveel woningen er binnen de bestemming “Woongebied” gerealiseerd mogen en kunnen worden. Zodoende is in het voorliggende uitwerkingsplan bepaald dat binnen de bestemming “Woongebied” maximaal 255 woningen mogen worden gebouwd. Daarnaast is in de bouwregels van de bestemming “Woongebied” bepaald dat de bouwhoogte van grondgebonden woningen ten hoogste 12 meter bedraagt. In aanvulling daarop mag de bouwhoogte van gestapelde woningen maximaal 16 meter bedragen. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - dove gevel’ dienen de naar de A4 gerichte geveldelen op de derde bouwlaag uitgevoerd te worden als dove gevel, uitsluitend indien achter deze gevels geluidgevoelige ruimten gesitueerd (kunnen) worden en voor zover dit op basis van het akoestisch onderzoek noodzakelijk is (zie paragraaf 4.4 en bijlage 2).

Voor de boezemkade is de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – bebouwing uitgesloten’ opgenomen. Ter plaatse van deze gronden is het niet toegestaan bebouwing op te richten.

Voor het oostelijk deel van deelplan 19 is de gebiedsaanduiding ‘overige zone – zoekgebied fietspad’ overgenomen uit het moederplan. Wel is het zoekgebied enigszins versmald, omdat de uitwerking van deelplan 19 steeds concreter wordt. Ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone – zoekgebied fietspad’ dient een duurzame fietsverbinding tussen het Terras van Sion en de Sionsweg gerealiseerd te worden. Daarmee is een goede aansluiting op het bestaande (fiets)netwerk gewaarborgd.

“Waarde – Archeologie” (dubbelbestemming)

In het moederplan “Sion – ’t Haantje, eerste herziening” is voor een klein deel van het plangebied de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” opgenomen. Deze dubbelbestemming is in het uitwerkingsplan overgenomen en geeft een beschermende regeling voor eventueel aanwezige archeologische waarden. De bestemming geldt ter plaatse van gronden die in archeologisch opzicht nog niet ‘vrij’ zijn gegeven.

“Waterstaat – Waterkering” (dubbelbestemming)

In het moederplan “Sion – ’t Haantje, eerste herziening” is voor een deel van de gronden parallel aan de Spieringswetering de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering” opgenomen. Deze dubbelbestemming is in het uitwerkingsplan overgenomen en bevat een beschermende regeling voor de aanwezig waterkering. Ter plaatse van deze dubbelbestemming mag alleen met toestemming van het Hoogheemraadschap van Delfland gebouwd worden.

Geometrische plaatsbepaling van dit uitwerkingsplan

Het uitwerkingsplan is vervat in geometrisch bepaalde bestemmingen (de verbeelding), regels en deze toelichting. De geometrisch bepaalde bestemmingen zijn ingetekend op basis van een GBKN-ondergrond en geven door middel van lijnen en arceringen, aanwijzingen met betrekking tot het bebouwen en het gebruik van het perceel.

Toetsing aan uitwerkingsregels

Voor deelplan 11,15b, 17, 18 en 19 wordt een uitwerkingsprocedure doorlopen. Dit gebeurt op basis van de uitwerkingsverplichting uit de bestemming “Wonen – Uit te werken – 1” uit het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, eerste herziening”. Zie ook afbeelding 2.6.

In de uitwerkingsregels van de bestemming “Wonen – Uit te werken – 1” (artikel 19) is opgenomen dat binnen de bestemming ten hoogste 1.000 woningen mogen worden gebouwd, waarvan maximaal 30% gestapelde woningen (artikel 19.4 sub a). Van het aantal woningen worden tenminste 10% sociale huurwoningen gebouwd (artikel 19.4 sub b). Aan de bouwhoogte van grondgebonden woningen is een maximum van 12 meter gekoppeld, waarbij de bouwhoogte van de gestapelde woningen ten hoogste 16 meter mag bedragen (artikel 19.4 sub c en d). De onderhavige uitwerking past binnen deze uitwerkingsregels.

Binnen de bestemming dient aansluitend aan de historische waterstructuur ten minste 0,75 ha watergangen op boezempeil gerealiseerd te worden met een open verbinding naar open water via de Zweth en de Vliet (artikel 19.4 sub g). Dit zal in de totale ontwikkeling van RijswijkBuiten worden bewerkstelligd.

Verder moet de waterbergingscapaciteit in de gezamenlijke bestemmingen ten minste 325 m³ per hectare te bedragen (artikel 19.4 sub h). Zoals in paragraaf 4.8 wordt omschreven, wordt deze compensatie-eis elders in het gebied opgelost.

De bestemming mag niet eerder worden uitgewerkt dan nadat een actueel DuurzaamheidsProfiel op Locatie (DPL) is opgesteld, waarbij de minimale score een 7 moet zijn (artikel 19.4 sub j). Zoals in paragraaf 4.12 van deze toelichting wordt omschreven, wordt aan deze eis voldaan.

De bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de bij de uitwerking van het plan toegelaten doeleinden (artikel 19.4 sub k). Hieraan wordt voldaan.

Bij de uitwerking en realisatie van de bestemming dient voorkomen te worden dat aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden worden verstoord (artikel 19.4 sub l). Zoals in paragraaf 4.10 wordt beschreven, worden er geen waarden verstoord.

Bij de uitwerking moet, in verband met externe veiligheid, artikel 13 van het Bevi worden gehanteerd, wat kan leiden tot maatregelen in het kader van hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid (artikel 19.4 sub m). Hier wordt in paragraaf 4.6. van dit uitwerkingsplan nader op in gegaan.

Voor de volledigheid is de bestemming “Wonen – Uit te werken – 1” uit het vastgestelde bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, eerste herziening” als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.



Afbeelding 2.6: uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, eerste herziening”, waarop de begrenzing van het onderhavige uitwerkingsplan aangegeven is.

3 Wettelijk kader en beleidskader

3.1 Het uitwerkingsplan als deel van het bestemmingsplan

Bij uitwerking dienen burgemeester en wethouders te voldoen aan de bestemmings- en bebouwingsbepalingen en aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan. De uitwerking vormt daarbij geen nieuw bestemmingsplan maar treedt in de plaats van (een deel van) de “uit te werken” bestemmingen. Ze maken derhalve deel uit van het bestemmingsplan “Sion – ‘t Haantje, eerste herziening”.

Omdat in de toelichting van het plan “Sion – ‘t Haantje, eerste herziening” uitgebreid is ingegaan op de vraag hoe de planvorming past binnen het beleid van de verschillende overheden, wordt daarnaar in dit uitwerkingsplan kortheidshalve verwezen. Ook op basis van het meest actuele provinciale beleid – de Visie Ruimte en Mobiliteit, de Verordening Ruimte 2014 en het Programma Ruimte – is het plangebied aangeduid als bestaand stedelijk gebied. Er is dan ook geen strijdigheid met het geldende beleid.

De overige regels van het bestemmingsplan “Sion – ‘t Haantje, eerste herziening” zijn ook op het uitwerkingsplan van toepassing. Na het rechtskracht krijgen van het uitwerkingsplan dienen aanvragen te worden getoetst aan het uitwerkingsplan en de overige van toepassing zijnde bepalingen van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan “Sion – ‘t Haantje, eerste herziening” is vastgesteld onder de reikwijdte van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het voorliggende uitwerkingsplan wordt beschouwd als uitwerking zoals bedoeld in artikel 3.6, eerste lid onder b van de Wro. Voor de opbouw van het plan en de digitalisering zijn de RO-standaarden 2012 van toepassing.

3.2. Procedurele aspecten

Op een uitwerkingsplan is, ingevolge artikel 3.6 lid 5, tweede volzin Wro, Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. De procedure is als volgt:

Het ontwerp-uitwerkingsplan heeft van 19 juni 2015 tot 30 juli 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen bij burgemeester en wethouders. Binnen de gestelde termijn is één zienswijze ontvangen. Deze is samengevat en beantwoord in de *Nota van zienswijzen Uitwerkingsplan “Sion – Deelplan 11, 15b, 17, 18 en 19”*, die als bijlage 5 bij de toelichting is gevoegd.

De kennisgeving van het besluit tot vaststelling van de uitwerking geschiedt langs elektronische weg. Binnen acht weken na afloop van de zienswijzentermijn, nemen burgemeester en wethouders een besluit omtrent de uitwerking: ze stellen het uitwerkingsplan al dan niet vast.

Tegen een besluit omtrent vaststelling staat rechtsreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). De termijn om beroep in te dienen bij de ABRvS vangt aan met ingang na de dag dat het vaststellingsbesluit ter inzage is gelegd.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

In het kader van het projectbesluit, het MER en de bestemmingsplannen “Sion – ’t Haantje” en “Sion – ’t Haantje, eerste herziening” zijn reeds veel (milieu)aspecten onderzocht. In dit uitwerkingsplan kan dan ook veelal worden geput uit c.q. voortgeborduurd op deze onderzoeksresultaten. In het navolgende wordt per aspect een afweging gemaakt.

4.2. Milieueffectrapportage

Voor de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten is een Milieueffectrapportage (MER) opgesteld. Deze heeft zowel als Besluit-MER als Plan-MER gefungeerd. Na het volgen van beide m.e.r.-procedures is de m.e.r.-plicht uitgewerkt en is het derhalve niet noodzakelijk dat voor dit uitwerkingsplan wederom de besluit-m.e.r. procedure wordt doorlopen.

In het MER zijn verschillende varianten onderzocht. Gebleken is dat in de gekozen variant voor de ontwikkeling van RijswijkBuiten geen onevenredige milieubelasting optreedt.

4.3 Luchtkwaliteit

De ontwikkelingen binnen het plan RijswijkBuiten zijn opgenomen in het NSL. Omdat vanuit het NSL wordt zorg gedragen dat tijdig aan de grenswaarde wordt voldaan, is een toetsing aan de grenswaarde uit de Wet luchtkwaliteit niet aan de orde.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is in het kader van het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, eerste herziening” wel onderzoek uitgevoerd naar de concentratie luchtverontreinigende stoffen ter plaatse van (woon)bestemmingen in het plan. Daarnaast is ook langs de Rijksweg A4 onderzoek gedaan naar de concentratie luchtverontreinigende stoffen. Uit dat onderzoek wordt geconcludeerd dat langs de Rijksweg A4 en ter plaatse van de uit te werken woonbestemmingen (waarbinnen het voorliggende plan is gelegen) geen overschrijdingen van de grenswaarde optreden.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit dan ook niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in het bestemmingsplan, en dus ook niet voor het uitwerkingsplan “Sion – Deelplan 11, 15b, 17, 18 en 19”

4.4 Geluid

In het kader van het MER is uitgebreid onderzoek gedaan naar de akoestische situatie in RijswijkBuiten. Dat onderzoek heeft globaal betrekking gehad op de situatie die in het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” is vastgelegd. Het voorliggende plan heeft betrekking op deelplan 11, 15b, 17, 18 en 19 binnen Sion. De geprojecteerde woningen binnen deze deelplannen zijn geluidgevoelig en liggen in de directe invloedssfeer van diverse wegen. Zodoende is in het kader van de voorbereiding van dit plan aanvullend akoestisch onderzoek³ uitgevoerd om te beoordelen of in het kader van de Wet geluidhinder de voorkeurswaarde wordt overschreden en een hogere waarde-procedure noodzakelijk is. De berekeningsresultaten van

³ Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, eerste herziening” – Uitwerkingsplan “Sion – Deelplan 11, 15b, 17, 18 en 19”, KuiperCompagnons, d.d. mei 2015

dit onderzoek zijn hieronder beknopt weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen.

Onderzoek

Uit de akoestische berekeningen is gebleken dat na het treffen van geluidsreducerende maatregelen niet bij alle woningen kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde treedt op als gevolg van het wegverkeer. Verder blijkt uit het onderzoek dat de maximale ontheffingswaarde voor wegverkeerslawaai op de derde bouwlaag van drie woningen in deelplan 11 vanwege de A4 wordt overschreden. De geveldelen op de derde bouwlaag van de woningen waar deze overschrijdingen optreden, dienen als een zogenoemde dove gevel uitgevoerd te worden indien achter deze gevels geluidgevoelige ruimten gesitueerd (kunnen) worden. Dit betekent dat aan die zijde geen te openen delen kunnen worden toegepast. Een eventuele dakkapel/dakraam (in combinatie met een slaapkamer) is wel mogelijk aan de voorzijde van de woning. De dove gevels zijn middels de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevels' en de daaraan gekoppelde regeling in de regels voldoende geborgd in dit uitwerkingsplan.

Geconcludeerd wordt dat een hogere grenswaarde procedure noodzakelijk is voor een aantal woningen binnen de vijf deelplannen. De hoogte van de hogere waarde is gebaseerd op de geluidsbelasting op de grens van de bestemming waarbinnen de woningen kunnen worden gebouwd. Het ontwerpbesluit tot vaststelling van de hogere waarden wordt gelijktijdig met het ontwerpuitwerkingsplan ter inzage gelegd.

Conclusie

Voor het aspect geluid zijn er - nadat de hogere grenswaarde is vastgesteld - geen belemmeringen voor de bouw van de woningen in deelplan 15b, 17, 18 en 19. Voor drie woningen binnen deelplan 11 geldt dat de geveldelen op de derde bouwlaag van de woningen, als een zogenoemde dove gevel uitgevoerd dienen te worden indien achter deze gevels geluidgevoelige ruimten gesitueerd (kunnen) worden. De dove gevels zijn middels de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevels' en de daaraan gekoppelde regeling in de regels voldoende geborgd in dit uitwerkingsplan.

4.5 Bodem

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Sinds enkele jaren is de gemeente Rijswijk bezig met het in eigendom krijgen van de diverse percelen in het te ontwikkelen gebied. Uitgangspunt bij de aankoop van een perceel is dat ofwel is vastgesteld dat de grond schoon is, ofwel dat er direct onderzoek wordt uitgevoerd en dat de gronden - indien noodzakelijk - worden gesaneerd. Voor wat betreft de gronden die reeds in gemeentelijk eigendom zijn gelden er vanuit het aspect 'bodemkwaliteit' geen belemmeringen voor de ontwikkeling van RijswijkBuiten.

Om zicht te krijgen op de (te verwachten) mate van verontreiniging ter plaatse van het voorliggende plangebied zijn reeds diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Naast de uitgevoerde onderzoeken, hebben er reeds sanerende werkzaamheden plaatsgevonden en zijn de gronden ter plaatse van het voorliggende plangebied bouwrijp gemaakt. Derhalve wordt geconcludeerd dat de verschillende locaties geschikt zijn voor het beoogde gebruik als woongebied.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen in sommige gevallen de verplichting om het GR bestuurlijk te verantwoorden.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. In het Bevt staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het Bevt hanteert een vaste grens van 200 meter, vanaf de buitenrand van de transportroute, waarbuiten in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Buiten de 200 meter is een verantwoording niet noodzakelijk. Wel geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maken buiten de 200 m dient in de toelichting aandacht moet worden gegeven aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor zover het binnen het invloedsgebied van de transportroute is gelegen.

Ten aanzien van de verantwoordingsplicht groepsrisico wordt, net als bij het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), onderscheid gemaakt tussen een volledige verantwoording en een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Een volledige verantwoording kan bovendien achterwege blijven indien kan worden aangetoond dat:

- a. het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, of;
- b. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan 10% toeneemt en;
- c. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden.
- d. Indien sprake is van een volledige verantwoording dienen maatregelen ter beperking van het GR, alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR en mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van de omvang van een calamiteit te worden overwogen. Een beperkte verantwoording houdt wel rekening met de effecten van een calamiteit en vindt alleen plaats als het plangebied binnen het invloedsgebied (effectgebied) van transportassen is gelegen.

In het Bevt zijn tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Een PAG is een zone, waarbinnen een aanvullende verantwoording noodzakelijk is met betrekking tot het al dan niet nemen maatregelen om de effecten van een plasbrand te beperken en de zelfredzaamheid van personen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} contour niet toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is.

Het Bevb gaat uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de werkdruk. Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

Net als bij het Bevi worden de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Bevb opgenomen in een regeling, de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Artikel 2.6.7. (bestemmingsplannen, afwijking van bestemmingsplannen en veiligheidszones)

- 1. Bij de eerstvolgende herziening van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden, gelegen binnen de veiligheidszonerings van een militairemunitieopslagplaats of een civiele inrichting voor activiteiten met explosieven wordt de gebiedsaanduiding van de veiligheidszones opgenomen.
- 2. Bij de eerstvolgende herziening van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen de begrenzing van de A-zone worden:
 - a. geen bestemmingen opgenomen die het oprichten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk maken, of de aanleg van autowegen, autosnelwegen, spoorwegen of druk bevaren waterwegen, parkeerterreinen of recreatieve voorzieningen toestaan, en
 - b. geen agrarische bestemmingen opgenomen die niet kunnen worden gerealiseerd zonder een meer dan incidentele aanwezigheid van enkele personen.
- 3. Bij de eerstvolgende herziening van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen begrenzing van de B-zone worden geen bestemmingen opgenomen die het oprichten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen toestaan.
- 4. Bij de eerstvolgende herziening van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen de begrenzing van de C-zone worden geen bestemmingen opgenomen die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken met vlies- of gordijngevelconstructies of grote glasoppervlakten en waarbinnen zich doorgaans een groot aantal personen bevindt.

4.6.2 Onderzoek

In het voorliggende uitwerkingsplan wordt de realisatie van maximaal 255 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Woningen zijn kwetsbare objecten, conform het Bevi. De risicobronnen in de omgeving zijn daarom beschouwd. In de nabijheid van het plangebied liggen de volgende risicobronnen:

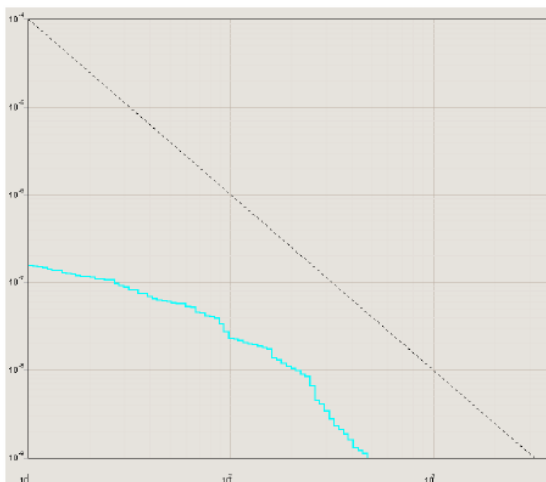
- Rijkswegen A4 en A13;
- Prinses Beatrixlaan;
- DSM;
- Meerdere hogedruk aardgasleidingen.

Rijkswegen A4 en A13

De afstand tot de Rijksweg A13 is dusdanig groot (2.300 meter) dat dit geen relevante risicobron is. Het invloedsgebied van het groepsrisico van de A4 bedraagt 355 meter, gemeten vanaf het hart van de weg (de 1%- letaliteitsafstand van LPG op basis van de Handleiding "Risicoanalyse Transport"(HART)) en overlapt het plangebied. Binnen het invloedsgebied worden op een afstand van circa 200 meter nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

Uit eerdere groepsrisicoberekeningen in het kader van het geldende bestemmingsplan "Sion - 't Haantje" is gebleken dat het groepsrisico door de ontwikkelingen, die in dat bestemmingsplan werden mogelijk gemaakt, niet toenemen. De reden hiervoor is dat in slechts een klein gedeelte van het invloedsgebied nieuwe ontwikkelingen waren geprojecteerd op relatief grote afstand van de A4. Daarmee kan vastgesteld worden dat ontwikkelingen in deze herziening, die qua populatie relatief kleinschalig zijn en allen buiten de 100%-letaliteitsgrens gelegen zijn, ook geen effect zullen hebben op het groepsrisico. Omdat er eveneens geen sprake is van een

overschrijding van de oriëntatiewaarde, zie afbeelding 4.1, is een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.



Afbeelding 4.1: Groepsrisico A4

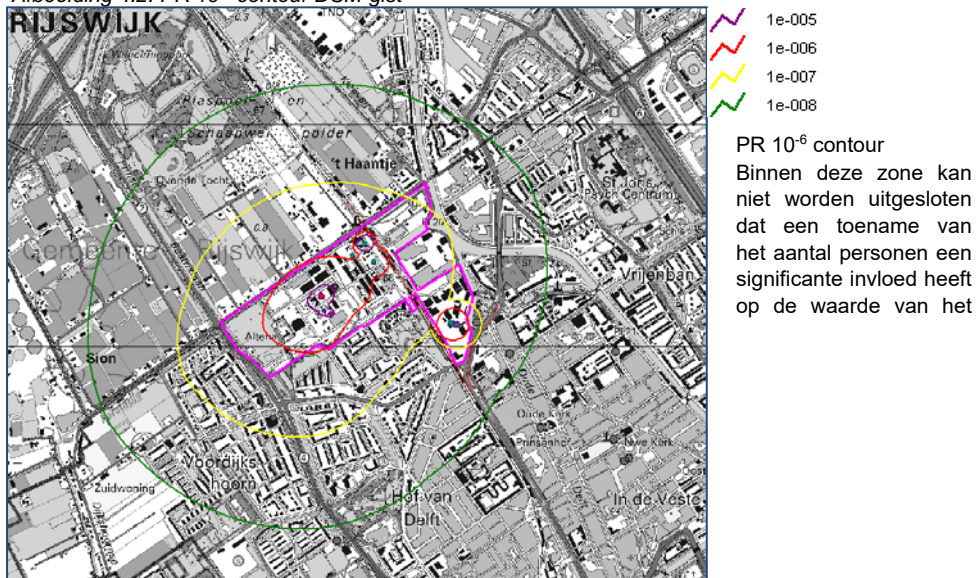
Prinses Beatrixlaan

De Prinses Beatrixlaan heeft geen PR 10^{-6} contour. Op basis van het transport van gevaarlijke stoffen in de categorie LF1 en LF2 (brandbare vloeistoffen) heeft de Beatrixlaan een invloedsgebied van 45 meter (HART). Het invloedsgebied reikt niet tot het voorliggende plangebied.

DSM

DSM Gist is een biotechnologisch productiebedrijf dat antibiotica, anti-schimmelmiddelen en aroma's voor de voedingsmiddelenindustrie en diverse andere (bij)producten vervaardigt. Voor deze inrichting is een QRA opgesteld⁴, die gebaseerd is op eerder onderzoek van de provincie Zuid-Holland. In de QRA is de PR 10^{-6} contour berekend. De ligging van de PR 10^{-6} contour wordt voornamelijk bepaald door een opslagloods, genaamd Hannibal. De PR 10^{-6} contour overlapt het plangebied niet.

Afbeelding 4.2: PR 10^{-6} contour DSM-gist



⁴ SAVE, Groepsrisico ruimtelijke ontwikkelingen rondom DSM Gist B.V., projectnummer 110178 – 202763, 4 april 2011
Bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, eerste herziening" – Uitwerkingsplan "Sion – Deelplan 11, 15b, 17, 18 en 19"
Toelichting
Vastgesteld

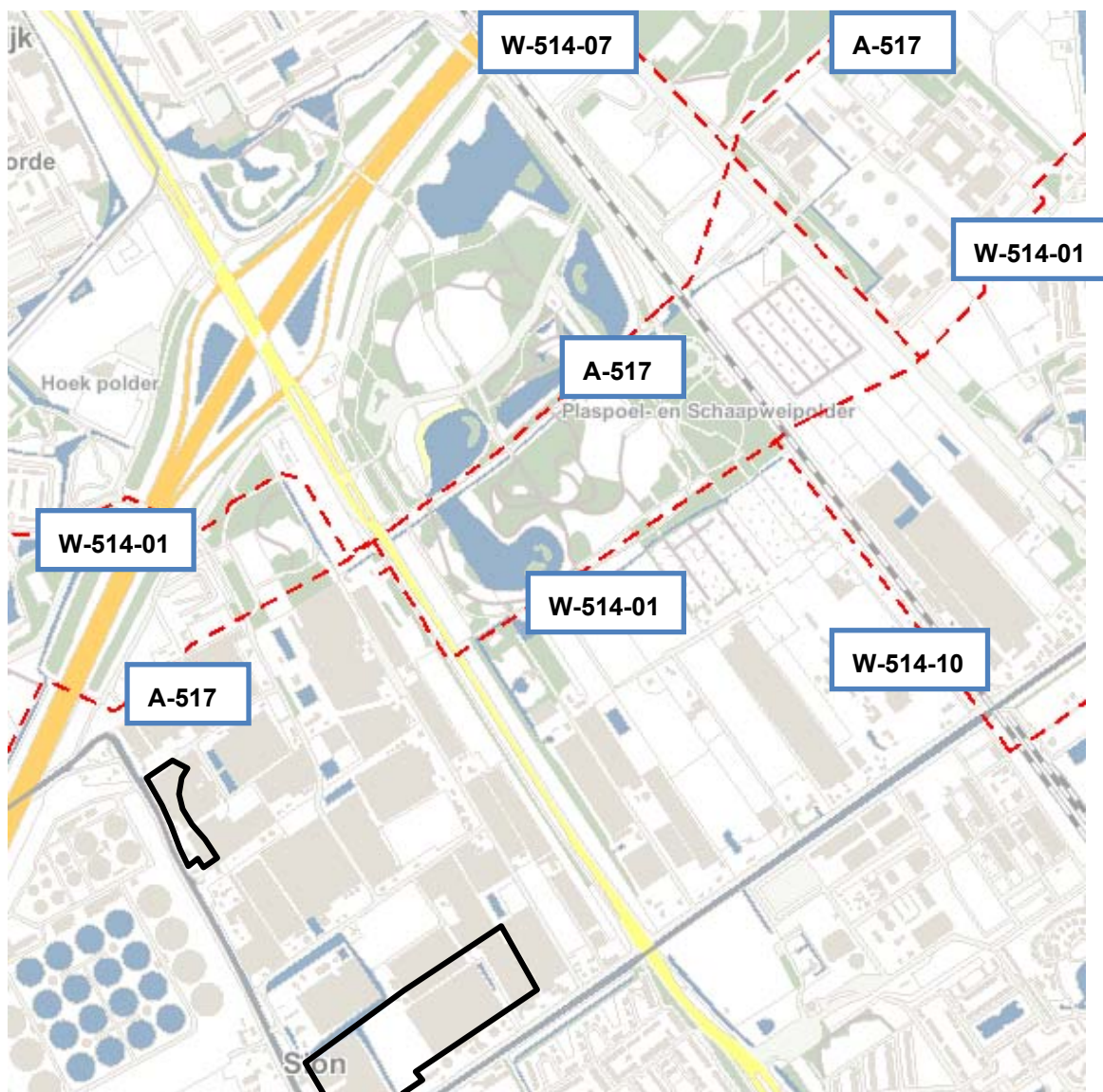
Binnen de PR 10^{-7} contour zullen ontwikkelingen met een grote toename van het aantal personen, leiden tot een zichtbare toename van het groepsrisico in de Fn-curve. De PR 10^{-7} contour is weergegeven in afbeelding 4.2. Daauit kan worden opgemaakt dat de PR 10^{-7} contour het voorliggende plangebied niet overlapt. Daarmee kan gesteld worden dat dit plan niet tot toename van het groepsrisico leidt.

Hogedruk aardgasleidingen

In de omgeving van het plangebied liggen diverse gasleidingen. Het gaat om de volgende leidingen:

- A-517;
- W-514-01;
- W-514-07;
- W-514-10.

De invloedsgebieden van de buisleidingen W-514-10, W-514-01 en W-514-07 reiken echter niet tot het plangebied van dit uitwerkingsplan en zijn derhalve niet relevant.

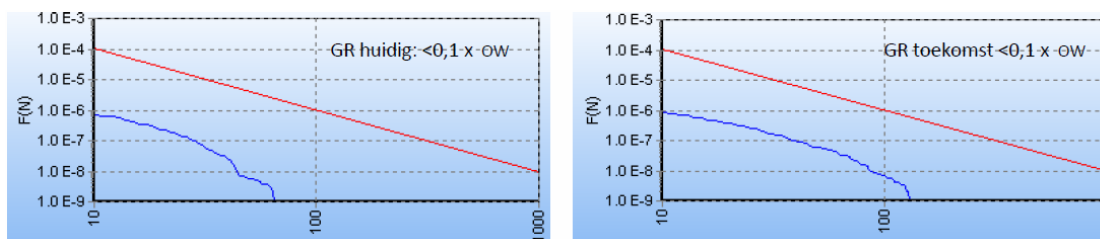


Afbeelding 4.3: ligging gasleidingen (de ligging van het plangebied is zwart omkaderd)

A-517

Deze aardgasleiding heeft een werkdruk van 66,2 bar en een diameter van 762 mm. Het invloedsgebied van de leiding bedraagt 410 meter. Binnen dit invloedsgebied worden in dit uitwerkingsplan nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

Uit de berekeningen die in het kader van het moederplan zijn uitgevoerd, volgt dat het groepsrisico van de leiding toeneemt, maar lager blijft dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De berekeningsresultaten zijn weergegeven in onderstaande afbeeldingen.



Afbeelding 4.4: Groepsrisico leiding A-517, links de 'huidige' situatie, rechts de toekomstige situatie

Omdat het groepsrisico lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde kan conform het Bevb volstaan worden met een 'beperkte' verantwoording. De verantwoording van het groepsrisico is reeds gegeven in het kader van het bestemmingsplan "Sion - 't Haantje" en de thans geldende eerste herziening.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid

Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet gevoelige functies binnen het invloedsgebied van de A4, DSM en de buisleiding A517. Derhalve wordt hieronder ingegaan op de zelfredzaamheid van personen.

Zelfredzaamheid is het vermogen van personen om zichzelf te kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Het meest waarschijnlijke en meest voorkomende ongeval bij DSM is lekkage van waterstofsulfide bij de biogasinstallatie. Bij accuraat optreden van hulpdiensten zullen de concentraties van dit toxische gas in het plangebied niet leiden tot doden. Het maatgevende scenario is een toxische brand in de loods Hannibal. Bij een toxische brand komen toxische stoffen vrij waardoor een toxische wolk ontstaat. De omvang van het effectgebied wordt bepaald door de hoeveelheid toxische damp die vrijkomt en de verspreiding van de dampwolk. De verspreiding van de dampwolk is mede afhankelijk van de weersomstandigheden (windrichting en snelheid e.d.). In het meest ongunstige geval kunnen tot op 1.500 meter dodelijke slachtoffers vallen. Bij het scenario van een toxische wolk is het van belang dat de aanwezigen in het effectgebied binnen blijven en dat ramen, deuren en ventilatiepompen worden gesloten. Hiermee wordt een safe-haven principe gecreëerd. Bij het toxisch scenario speelt risicocommunicatie een belangrijke rol. Ten behoeve van deze zelfredzaamheid is het van belang dat het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) wordt ingezet. In het kader van een effectieve zelfredzaamheid bij het vrijkomen van toxische stoffen wordt geadviseerd bij ontwikkelingen afsluitbare ventilatiesystemen in gebouwen toe te passen waarmee kan worden voorkomen dat toxische stoffen binnentreden. Om de effectiviteit van de hierboven genoemde maatregelen te garanderen is het zinvol dat toekomstige bewoners over de risico's en de

mogelijke maatregelen die zij zelf kunnen nemen. De gemeente heeft in dat kader een informatieplicht.

Het meest waarschijnlijke en meest voorkomende ongeval voor een gasleiding is een fakkelbrandincident. In het geval van een fakkelbrand is er geen tijd om te vluchten en zullen de personen binnen het invloedsgebied (410 meter uit het hart van de leiding) van de aardgasleiding mogelijk slachtoffer worden. Buiten het invloedsgebied is in het geval van een fakkelbrand, schuilen in een gebouw of woning in beginsel de beste manier om de calamiteit te overleven. Ter verbetering van de zelfredzaamheid worden omwonenden op de hoogte gesteld van de aanwezige aardgastransportleiding en het mogelijke handelingsperspectief bij calamiteiten. De gemeente heeft in dat kader een informatieplicht.

Mogelijkheden tot bestrijdbaarheid

Om de bestrijdbaarheid te vergroten dient het plangebied over voldoende bluswatervoorzieningen te beschikken. Tevens dient bij de inrichting van het plan in overleg met de VRH rekening te worden gehouden met voldoende bereikbaarheid voor hulpdiensten. Dergelijk overleg met de VRH vindt regelmatig plaats en zal worden gecontinueerd gedurende het proces van de planvorming en het ontwerpen opdat er voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig zullen zijn en het plangebied goed bereikbaar is voor hulpdiensten. De nieuwe woongebieden worden omringd door infrastructuur en zal dan ook goed bereikbaar zijn voor hulpdiensten.

Hulpverlening

Zoals hiervoor aangegeven vindt er in het kader van de ontwikkeling van RijswijkBuiten regelmatig overleg met de VRH plaats. Daarnaast is de VRH goed voorbereid op incidenten en heeft de mogelijke scenario's die kunnen optreden goed in het vizier. Sinds 2010 geldt geen wettelijke verplichting meer tot het opstellen van een rampenbestrijdingsplan, maar ter vervanging wordt gewerkt met de zogenaamde ABC-kaart. Deze ABC-kaart is in gezamenlijkheid samengesteld door de gemeente Delft, Rijswijk en de VRH. Het is een praktisch instrument dat relevante informatie bevat op het moment dat een incident moet worden bestreden.

Daarnaast is er het bestuurlijk vastgestelde Regionaal Crisisplan (RCP). Het is een plan voor de aanpak van incidenten, calamiteiten, rampen en crises, die een gecoördineerd optreden van hulpdiensten en de gemeenten vereisen.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk. Enkele bedrijven in de omgeving van het plangebied zijn positief bestemd in het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, eerste herziening". Deze zijn op voldoende afstand gelegen en vormen derhalve geen belemmering voor dit uitwerkingsplan.

Voor wat betreft de hinder van bestaande, buiten het plangebied van het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, eerste herziening" gelegen bedrijven, wordt verwezen naar de andere paragrafen van dit hoofdstuk (geluid, geur en externe veiligheid). Binnen de nieuwe woongebieden zijn uitsluitend beroepen en - via een afwijkingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders - bedrijven (uit maximaal milieucategorie 1) aan huis toegestaan. Dergelijke bedrijven worden acceptabel geacht binnen een rustige woonwijk.

Vanuit het aspect 'bedrijven en milieuzonering' gelden er geen belemmeringen.

4.8 Water

In het kader van de MER en de bestemmingsplannen “Sion – ’t Haantje” en “Sion – ’t Haantje, eerste herziening” is een waterparagraaf opgesteld. Hierin wordt het toekomstige waterhuishoudkundige systeem voor het totale gebied Sion – ’t Haantje uitgebreid beschreven. Volgens het beleid van het hoogheemraadschap is het uitgangspunt dat er in RijswijkBuiten 325 m³/ha waterberging moet worden gecompenseerd. Dit komt neer op een oppervlakte van 14 hectare met 49.500 m³ berging. Het is niet de bedoeling dat de compensatie-eis van 325 m³/ha per perceel wordt opgelost, omdat er op die manier nooit een robuust en samenhangend watersysteem kan ontstaan. Het is de bedoeling om op bepaalde plekken in RijswijkBuiten grotere waterpartijen aan te leggen waarin de totale ontwikkeling van het woon-/werkgebied wordt gecompenseerd. De hiervoor genoemde oppervlakte is dan ook opgenomen in de stedenbouwkundige uitwerking.

Binnen het voorliggende plangebied worden diverse nieuwe watergangen aangelegd. Voor zover de ligging van deze watergangen nog niet definitief is, zijn deze mogelijk gemaakt binnen de eindbestemming “Woongebied”. De overige watergangen zijn voorzien van de eindbestemming “Water”. De ligging van deze watergangen zal niet meer wijzigen en is daarom definitief bestemd.

Tot slot is in het moederplan “Sion – ’t Haantje, eerste herziening” de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering” opgenomen voor de gronden parallel aan de Noordhoornsche Watering (dus ook gelegen binnen dit uitwerkingsplangebied). Deze dubbelbestemming bevat een beschermende regeling ter bescherming van de aanwezig waterkering. Ter plaatse van deze dubbelbestemming mogen in principe alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Burgemeester en wethouders kunnen hier van afwijken ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemming van deze gronden, mits door het bouwen geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterkering en de waterhuishouding. Daarnaast dient vooraf advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de waterkering. De dubbelbestemming is in dit uitwerkingsplan integraal overgenomen.

4.9 Natuur en ecologie

4.9.1 Onderzoek

In het kader van het MER en het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” is onderzoek uitgevoerd naar de aspecten ‘natuur’ en ‘ecologie’. Uit het onderzoek blijkt dat er diverse door de Flora- en faunawet beschermde soorten in RijswijkBuiten voorkomen of mogelijk kunnen voorkomen. Naast algemene beschermde soorten komen er ook verschillende juridisch zwaarder beschermde soort(groep)en voor.

Er zijn vijf soorten vleermuizen waargenomen in RijswijkBuiten, waarvan enkele soorten mogelijk binnen het plangebied voorkomen. De Noordhoornsche Watering, ten westen van deelplan 11 en 17 is aangemerkt als vliegroute voor de Watervleermuis. Omdat deze watergang buiten het voorliggende plangebied valt en bovendien in de toekomstige situatie wordt behouden, wordt de vliegroute niet aangetast. Daarnaast is de zone ten zuiden van deelplan 15b, 17, 18 en 19, parallel aan de Sionsweg, aangemerkt als belangrijk jachtgebied voor de Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis en Watervleermuis. Alle Nederlandse vleermuizen zijn strikt beschermd middels tabel 3 van de Ffw en Bijlage IV van de HR. In het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” is reeds aangetoond dat de uit het bestemmingsplan

Bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, eerste herziening” – Uitwerkingsplan “Sion – Deelplan 11, 15b, 17, 18 en 19”

*Toelichting
Vastgesteld*

voortkomende werkzaamheden alleen invloed hebben op de aanwezige vliegroute van de Gewone dwergvleermuis langs de Spieringswetering. Deze vliegroute is buiten het voorliggende plangebied gelegen.

Met betrekking tot vogels is van belang dat niet met versturende werkzaamheden mag worden begonnen in het broedseizoen. Alle inheemse vogels zijn beschermd door de Ffw. In het plangebied komen verschillende soorten broedvogels voor. Er mag niet met versturende werkzaamheden worden begonnen in het broedseizoen, dat ongeveer van half maart tot half juli loopt (soortspecifiek), tenzij door een deskundige is vastgesteld dat op dat moment ter plaatse van de werkzaamheden geen vogels broeden. Vaste verblijfplaatsen van een beperkt aantal vogelsoorten is jaarrond beschermd. Er zijn in RijswijkBuiten vaste verblijfplaatsen van de Gierzwaluw, Huismus en Ransuil aangetroffen. Alle (potentieel geschikte) locaties van deze vogels zijn echter niet in het onderhavige plangebied gelegen.

In RijswijkBuiten is slechts één beschermde vissoort aangetroffen: de Kleine modderkruiper. Voor de Kleine modderkruiper (tabel 2 Ffw) is van belang dat bij vergraving en / of demping van watergangen moet worden gewerkt volgens een door het verantwoordelijke ministerie goedgekeurde gedragscode.

Omdat de gronden binnen het voorliggende plangebied reeds voorbelast zijn, is het niet aannemelijk dat er beschermde soorten aanwezig zijn. Als gevolg van de voorbereidende grondwerkzaamheden is de bodem / vegetatie namelijk ernstig verstoord. Bovendien is er in het voorliggende plangebied geen bebouwing meer aanwezig, die als verblijfplaats voor beschermde soorten zou kunnen dienen. Ook zijn er geen bomen of andere bosschages aangetroffen. Gelet op het voorgaande kan het aantreffen van beschermde soorten in het voorliggende plangebied worden uitgesloten.

Gebiedsbescherming

Verder is geconstateerd dat de ontwikkeling van RijswijkBuiten geen negatief effect heeft op beschermde natuurgebieden. In een straal van drie kilometer rondom het plangebied ligt geen Natura 2000-gebied of ander natuurgebied dat onder bescherming van de Natuurbeschermingswet 1998 valt. Om deze reden is het uitvoeren van een zogenaamde habitattoets in het kader van deze wet niet nodig.

Daarnaast maakt het plangebied geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Hierdoor is een toetsing aan de wet- en regelgeving omtrent de EHS niet nodig: als gevolg van de voorgenomen plannen gaat geen oppervlakte aan EHS-gebied verloren.

4.9.2 Conclusie

Gelet op het voorgaande is het aantreffen van beschermde soorten in het voorliggende plangebied uitgesloten. Ook is het plangebied niet in of nabij een Natura2000-gebied gelegen. Evenmin maakt het plangebied onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Wel is de zorgplicht te allen tijde van toepassing. Om te voldoen aan het zorgvuldigheidsbeginsel uit de Flora- en faunawet, moet tijdens de werkzaamheden de zorgplicht uit artikel 2 van deze wet in acht worden genomen. Dit houdt in dat mogelijke nadelige gevolgen voor alle plant -en diersoorten (ook de onbeschermden), voor zover redelijk, zoveel mogelijk vermeden worden. Zo moet, voorafgaand aan de werkzaamheden, een inspectie van het werkterrein (het plantsoen) uitgevoerd worden, zodat eventueel op het terrein

Bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, eerste herziening" – Uitwerkingsplan "Sion – Deelplan 11, 15b, 17, 18 en 19"

*Toelichting
Vastgesteld*

aanwezige dieren (zoals egels (*Erinaceus europaeus*)) verplaatst kunnen worden naar een locatie waar geen werkzaamheden plaatsvinden.

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

4.10.1 Kader

Een aantal beleidsstukken en nota's geeft richtlijnen en kaders voor de inrichting van gebieden in relatie tot cultuurhistorie en archeologie. Te noemen zijn de provinciale cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) en de Wet op de Archeologische Monumentenzorg.

4.10.2 Afweging en conclusie

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de Provincie Zuid-Holland zijn wat betreft het aspect 'cultuurhistorie' in RijswijkBuiten de structuren langs de Noordhoornse Watering/Noordhoornseweg en de Sionsweg relevant. Deze structuren zijn gekwalificeerd als landschappelijke lijn met een redelijk hoge waarde. Het voorliggende uitwerkingsplan leidt echter niet tot een aantasting van deze waardevolle landschappelijke lijnen.

Diverse andere belangrijke (water-)wegen uit de Late Middeleeuwen in het gebied hadden evengoed aangegeven kunnen worden. Geen van deze elementen is gelegen binnen het voorliggende plangebied.

Op de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de Provincie Zuid-Holland heeft het gebied RijswijkBuiten wat betreft het aspect 'archeologie' een behoorlijk aantal aanduidingen c.q. waarderingen verkregen. Voor het onderhavige plangebied is de indicatie 'redelijke tot (zeer) grote trefkans op archeologische sporen' opgenomen.

Archeologie

Het beleid van de gemeente Rijswijk is om waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk intact in hun originele positie in de bodem te bewaren. Als er geen of onvoldoende informatie over een gebied voorhanden is, wordt een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd om na te gaan, of het gebied van het uitwerkingsplan behoudenswaardige (dat wil zeggen wetenschappelijk waardevolle) archeologische resten bevat. Percelen, die behoudenswaardige resten bevatten, worden gereserveerd voor behoud of voor een archeologisch vervolgonderzoek (opgraving). Opgravingen worden uitsluitend uitgevoerd, als behoud en bescherming van de resten in hun originele positie in de bodem niet mogelijk is. Deze gedragslijn zorgt voor bescherming van (mogelijk aanwezige) archeologische waarden in het gebied.

Ten behoeve van de ontwikkeling van RijswijkBuiten als nieuwe woonwijk is de afgelopen tijd reeds archeologisch onderzoek uitgevoerd en het onderzoek duurt nog steeds voort. Het archeologisch onderzoek moet zo veel mogelijk uitgevoerd worden vóór het voorbelasten en het opheffen van de percelen.

Het archeologisch veldwerk is begonnen in oktober 2010 en wordt voortgezet. Wanneer waardevolle archeologische resten redelijkerwijs in het plan ingepast kunnen worden door

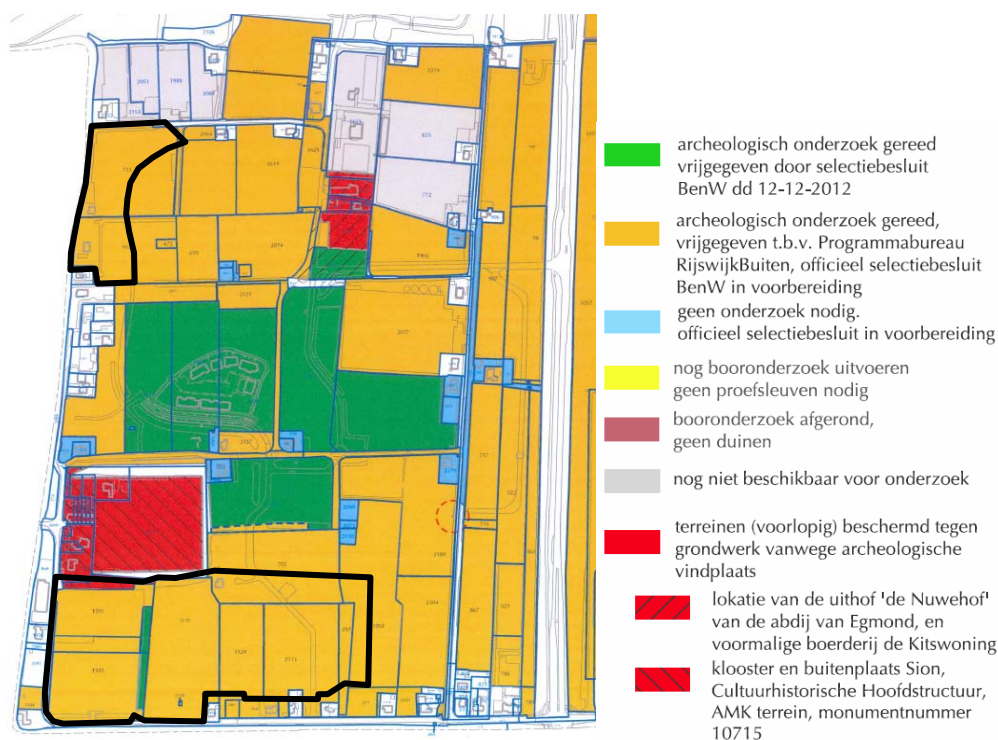
wijziging van de planvorming, worden de onderzochte percelen na het vooronderzoek niet vrijgegeven, maar aangewezen voor bescherming.

De gemeente Rijswijk zal percelen binnen het gebied RijswijkBuiten vrijgeven voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden:

- ofwel na het archeologisch bureauonderzoek, als daaruit blijkt dat de kans op het voorkomen van waardevolle resten verwaarloosbaar klein is.
- ofwel na het inventariserend veldonderzoek, als blijkt dat er binnen de percelen waarschijnlijk geen waardevolle archeologische resten in de bodem aanwezig zijn. Om de archeologische verwachting te kunnen verifiëren worden bij het veldonderzoek grondboringen en proefsleuven uitgevoerd.
- ofwel na het afronden van het archeologische vervolgonderzoek, als gebleken is dat er ter plaatse waardevolle archeologische resten in de bodem aanwezig zijn, die niet behouden kunnen worden.

In grote delen van Sion is het archeologisch onderzoek inmiddels afgerond. Uit de onderzoeken blijkt dat het grootste gedeelte van het plangebied is vrijgegeven voor verdere ontwikkeling. Hiervoor dient nog wel een officieel selectiebesluit te worden genomen. Een klein gedeelte aan de noordoostzijde van deelplan 17 is nog niet vrijgegeven. Vooralnog zijn de gronden ter plaatse voorzien van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie". Deze dubbelbestemming geeft een beschermende regeling voor eventueel aanwezige archeologische waarden. Ook de Sionsweg is van een archeologische dubbelbestemming voorzien.

Voor de volledigheid zijn de uitgevoerde archeologische onderzoeken als bijlage 3 bij de toelichting opgenomen.



Afbeelding 4.5: stand van zaken archeologisch onderzoek op 31 december 2016 (bron: gemeente Rijswijk). Het plangebied van dit uitwerkingsplan is zwart omkaderd. Rood gekleurd is het gebied dat nog is voorzien van de archeologische dubbelbestemming.

4.11 Geur

Rond RijswijkBuiten liggen (potentiële) geurbronnen: lood fabriek Uzimet, de AWZI Harnaschpolder, BPRC en DSM. In het kader van het MER en het bestemmingsplan “Sion – ‘t Haantje” is onderzoek naar geur uitgevoerd. Voor de drie deellooties is alleen DSM relevant; de 1 ge/m³-contour van DSM valt over bijna het gehele te ontwikkelen gebied. Op basis van hedonische waarde, hinderonderzoeken en geurklachten is gemotiveerd waarom deze situatie acceptabel is.

Verder worden er in RijswijkBuiten geen nieuwe bedrijven mogelijk gemaakt uit hogere milieucategorieën (en grotere kans op geuremissie). Geuroverlast, veroorzaakt door toekomstige bedrijven, is hierdoor uitgesloten.

4.12 Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van RijswijkBuiten is ‘duurzaamheid’ een leidend principe. Het is onder meer een streven om van RijswijkBuiten een CO₂-arme wijk te maken. Een ander onderdeel van een duurzame wijk is om deze leefbaar en veilig te maken.

Monitoring van duurzaamheidsaspecten tijdens het planproces vindt onder meer plaats door het toepassen van het model “DuurzaamheidsProfiel op Locatie” (DPL). Met deze methode verkrijgt de wijk op vijftientig duurzaamheidsaspecten een rapportcijfer, waarop tijdens de verdere planvorming en uitvoering getoetst wordt.

In de regels van de uit te werken bestemmingen binnen geldende het bestemmingsplan “Sion – ‘t Haantje, eerste herziening” is bepaald, dat een DPL voor elk van de afzonderlijke deelgebieden van RijswijkBuiten zal worden opgesteld, zodat duurzaamheid steeds bespreekbaar wordt gemaakt voor de verschillende doelgroepen, voortdurend getoetst wordt en de motor vormt voor integrale kwaliteitsverbetering van de wijk. Daarbij wordt een DPL-score van minimaal 7 nagestreefd (toetsdatum 2011).

Voor het eerste deelgebied van RijswijkBuiten, Sion, is een DPL opgesteld⁵. Hieruit komt naar voren dat de gemiddelde score over de 20 gemeten aspecten, een 7 bedraagt. De waarderingen van de afzonderlijke aspecten staan in de tabel in de DPL-rapportage opgenomen. Voldaan wordt dus aan de DPL-eis uit de uit te werken bestemming. Het DPL voor Sion van november 2011 is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting.

4.13 Overige aspecten

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen, hoogspanningsverbindingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

In het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels, leidingen of andere belemmeringen.

⁵ Programmabureau Rijswijk-Zuid, *Duurzaamheidsprofiel locatie Sion – Rijswijk, DPL-meting november 2011 Bestemmingsplan “Sion – ‘t Haantje, eerste herziening” – Uitwerkingsplan “Sion – Deelplan 11, 15b, 17, 18 en 19” Toelichting Vastgesteld*

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de bestemmingsplannen “Sion – ’t Haantje” en “Sion – ’t Haantje, eerste herziening” is uitvoerig stilgestaan bij inspraakreacties en zienswijzen. Op basis hiervan is het plan op onderdelen aangepast. Het uitwerkingsplan past binnen het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, eerste herziening”.

Evenwel heeft dit uitwerkingsplan conform het gestelde in hoofdstuk 3 ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn is één zienswijze ontvangen. Deze is samengevat en beantwoord in de *Nota van zienswijzen Uitwerkingsplan “Sion – Deelplan 11, 15b, 17, 18 en 19”*, die als bijlage 5 bij de toelichting is gevoegd.

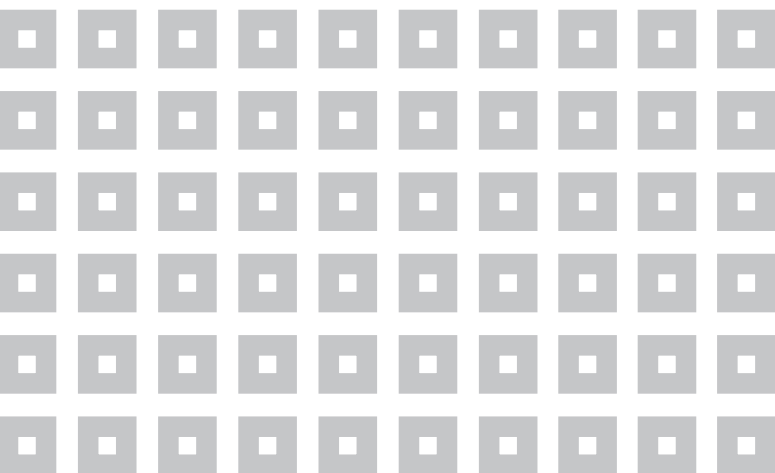
5.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan of aanverwant ruimtelijk plan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de toelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan.

De gronden van het voorliggende uitwerkingsplan zijn geheel in eigendom bij de gemeente Rijswijk. Het is dan ook niet noodzakelijk om een exploitatieplan op te stellen of het kostenverhaal anderszins te verzekeren.

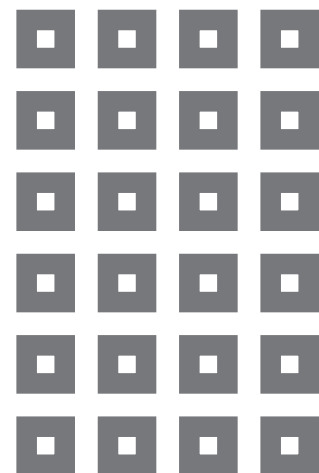
Bij het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, eerste herziening” (het moederplan) is een exploitatieplan opgesteld. Hierin is een grondexploitatie opgenomen die is opgebouwd uit de opbrengsten en kosten die gemoeid zijn met de (her)inrichting van het gebied.

Uit de actuele grondexploitatie blijkt dat het plan “Sion – ’t Haantje, eerste herziening”, dus met inbegrip van het thans voorliggende plangebied, economisch uitvoerbaar kan worden geacht.



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape



e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69